

## I. Öffentlicher Teil

### TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 03.08.2016
2. Vorstellung der Ausgleichsflächenplanung durch das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse für das Baugebiet „Nirnharting-West“
3. Antrag auf Baugenehmigung wg. Abbruch und Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Erweiterung der Wohnküche am Wohnhaus auf den Grundstücken Fl.Nrn. 722 und 723 der Gemarkung Nirnharting (Feichten, Ludwig-Felber-Str. 15)
4. Anfrage zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes Schloßbergstr. 24 in Holzhausen (Grundstück Fl.Nr. 361/15 der Gemarkung Otting- Baugebiet „Holzhausen-West“)
5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ottinger Straße“;
  - a) Stellungnahme zum Anhörverfahren
  - b) ggf. Satzungsbeschluss
6. Teilnehmergeinschaft Waginger-Tachinger See;  
Durchführungsbeschluss zu den geplanten Maßnahmen bei Parschall
7. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
8. Allgemeine Bekanntgaben
9. Sonstiges

**I. Öffentlicher Teil**

1. Bgm. Herbert Häusl eröffnete um 15.00 Uhr die Sitzung des Bau- und Werkausschusses und begrüßte die erschienenen Mitglieder. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Top:	Anwesend:	Betreff:
1	8	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 03.08.2016</b>

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 03.08.2016 war den Ausschussmitgliedern mit der Ladung zugestellt worden. Es wurden keine Einwände gegen die Niederschrift geäußert.

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
2	8	<b>Vorstellung der Ausgleichsflächenplanung durch das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse für das Baugebiet „Nirnharting-West“</b>

Landschaftsarchitekt Helmut Mühlbacher erläuterte kurz die Planung. Die Planung für die noch vorzunehmenden Landschaftsarbeiten betreffen nicht nur die Ausgleichsfläche, sondern auch die Bepflanzung und die Grünflächen im Baugebiet „Nirnharting-West“ selbst. Zu Beginn der Vorstellung stellte Herr Helmut Mühlbacher klar, dass die Anerkennung der Ausgleichsfläche im Bereich der Rückhaltevorrichtung nur sehr schwierig mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren war. Man hat jedoch vorliegend den Vorteil, dass sowohl Rückhaltevorrichtung als auch Ausgleichsfläche auf demselben Areal angelegt werden können. Die Kostenschätzung für die geplanten Maßnahmen belaufen sich laut Mühlbacher auf ca. 73.000,00 €. Einige Gemeinderatsmitglieder äußerten sich über die Rückhaltevorrichtung kombiniert mit der Ausgleichsfläche kritisch.

Beschluss:	Für:	Gegen:
	8	0

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausgleichsflächenplanung vom Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse zur Kenntnis. Das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse wird beauftragt die Ausschreibungen auf der Grundlage der vorgestellten Planung durchzuführen.***

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
3	8	<b>Antrag auf Baugenehmigung wg. Abbruch und Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Erweiterung der Wohnküche am Wohnhaus auf den Grundstücken Fl. Nrn. 722 und 723 der Gemarkung Nirnharting (Feichten, Ludwig-Felber-Str. 15)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beabsichtigt, einen Teil des landwirtschaftlichen Gebäudes abzubauen und wiederaufzubauen sowie die Wohnküche am bestehenden Bauernhaus zu erweitern. Das Bau-

vorhaben befindet sich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 722 und 723 der Gemarkung Nirnharting in Feichten (Ludwig-Felber-Str. 15). Da sich das Bauvorhaben nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Ortsteil Feichten befindet, ist es dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, wenn das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**Beschluss:****Für:****8****Gegen:****0**

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
<b>4</b>	<b>8</b>	<b>Anfrage zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes Schloßbergstr. 24 in Holzhausen (Grundstück Fl.Nr. 361/15 der Gemarkung Otting- Baugebiet „Holzhausen-West“)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Besitzer stellen die Anfrage zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes Schloßbergstraße 24 in Holzhausen. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzhausen-West“. Aus der Anfrage geht hervor, dass die Aufstockung der bestehenden Garagen bzw. den Raum zwischen der Garage und dem bestehenden Wohnhaus erforderlich ist, um so die dringend benötigte Erweiterung des Wohnraumes zu schaffen. Sowohl für die Garage als auch für das Wohnhaus wurde eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze für das Wohnhaus ist ca. 8 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Durch die geplante Überbauung soll der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und der baulichen Anlage mit Wohnräumen auf 3 m reduziert werden. Bei den 3 m handelt es sich um die Mindestabstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Die Zustimmung der angrenzenden Grundstücksnachbarn konnte nicht nachgewiesen werden. Hingegen reichte ein Nachbar eine Stellungnahme ein, aus der hervorgeht, dass sie beim Kauf des Grundstücks auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes vertrauten. Sowohl die Anfrage als auch die Stellungnahme wurden in der Sitzung vorgelesen. In der Vergangenheit wurden lediglich Garagenüberbauungen zugelassen, wenn die Grundstücksnachbarn zugestimmt haben. Im Vorfeld wurde Frau Schindhelm vom Landratsamt Traunstein beteiligt. Diese teilte mit, dass die vorliegende Planung nicht optimal sei. Um eine nähere Auskunft zu erteilen, müsste Frau Schindhelm die Angelegenheit jedoch vor Ort ansehen. Die Mehrheit der Anwesenden war der Meinung, dass aufgrund der fehlenden Grundstücksunterschrift eine Bebauungsplanänderung rechtlich nicht durchsetzbar sei. Da es sich bei Baugrenzen um nachbarschützende Vorschriften handelt, sei es schwierig, gegen den Willen der Grundstücksnachbarn die Baugrenze für Garagen und Nebenanlagen als Baugrenzen für Hauptgebäude umwandeln zu können. Außerdem sei das bestehende Baurecht nicht ausgenutzt. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan könnte man das Hauptgebäude aufstocken, um eine Wohnraumerweiterung zu schaffen. Dies würde jedoch für die Besitzer einen größeren Aufwand darstellen.

**Beschluss:****Für:****8****Gegen:****0**

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Anfrage zur Kenntnis. Den Grundstückseigentümern wird angeraten, eine Umplanung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
5	7	<b>Änderung des Bebauungsplanes „An der Ottinger Straße“; a) Stellungnahme zum Anhörverfahren b) ggf. Satzungsbeschluss</b>

#### a) Stellungnahme zum Ergebnis des Anhörverfahrens

Gegenstand der Planung war die Erhöhung der seitlichen Wandhöhe innerhalb der Mischgebietsfläche. Geplant ist eine max. seitliche Wandhöhe von 8,8 m anstatt der bisher festgesetzten seitlichen Wandhöhe von max. 7,0 m.

Die Bürgerbeteiligung fand durch Auslegung der Bebauungsplanänderung im Rathaus Waging a. See statt. Hierauf ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Waging a. See hingewiesen worden. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Einwände vorgebracht.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde folgende Behörde bzw. Fachstelle beteiligt:

- Landratsamt Traunstein 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde)

Innerhalb der gesetzten Frist ist keine Stellungnahme eingereicht worden, sodass von einer Zustimmung ausgegangen werden kann. Außerdem wurde bereits bei der genehmigten Baumaßnahme eine seitliche Wandhöhe von 8,8 m zugelassen.

#### b) ggf. Satzungsbeschluss

Da weder bei der Bürgerbeteiligung noch bei der Behördenbeteiligung Stellungnahmen eingegangen sind, kann das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 7	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „An der Ottinger Straße“ in der Fassung vom 11.03.2016 als Satzung.**

Ausschussmitglied Franz Schwangler informierte die Anwesenden, dass er nach Art. 49 Abs. 1 GO persönlich beteiligt ist.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
6	8	<b>Teilnehmergeinschaft Waginger-Tachinger See; Durchführungsbeschluss zu den geplanten Maßnahmen bei Parschall</b>

Bürgermeister Herbert Häusl informierte die Anwesenden, dass zwischen Parschall und Kleeham ein Feuerlöschteich mit erforderlicher Zufahrt geplant ist. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf ca. 40.000,00 €. Zu einem späteren Zeitpunkt soll an dieser Stelle ein Sickerbecken durch die Teilnehmergeinschaft Waginger-Tachinger See errichtet werden. Die Kosten für die Zufahrt können dann geteilt werden. Ausschussmitglied Franz Schwangler sagte, dass grundsätzlich der Wasserversorger für die Grundversorgung verantwortlich sei. Bürgermeister

Herbert Häusl antwortete, dass die Grundversorgung nicht gegeben sei. Aus diesem Grund wäre ein Löschwasserweiher an dieser Stelle sehr sinnvoll. Laut Herbert Häusl benötigt Fam. Polzer in Parschall ebenfalls eine Löschwasservorrichtung. Da jedoch für die umliegenden Ortschaften ohnehin keine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist, wäre es sinnvoll, eine Gesamtmaßnahme durchzuführen. Wilhelm Reiter sagte, dass er grundsätzlich die Errichtung von Feuerlöschweihern unterstütze, jedoch sei das Problem bei Rückhalteweihern die laufend hohen Unterhaltskosten. Außerdem sollte von Seiten der Verwaltung nachgefragt werden, ob der Rückhalteweiher durch den angrenzenden Graben gespeist werden könne. Ausschussmitglied Michael Lamminger regte an, den Umgriff zum Löschwasserweiher auch als Ausgleichsfläche zu verwenden, sofern dies möglich ist.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 8	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Vereinbarung mit der Teilnehmergeinschaft Waginger-Tachinger See zur Errichtung eines Feuerlöschweihers und einer Zufahrt für die künftigen Rückhaltebecken in der Nähe von Parschall abzuschließen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
7	8	<b>Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)</b>

Aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 03.08.2016 erfolgt die Aufhebung der Nichtöffentlichkeit folgender Beschlüsse:

- „Leerrohrverlegung „Westend“ – Fichtenweg – Vergabe – (TOP 18) – bekannt gegeben werden kann, dass für die Arbeiten der Leerrohrverlegung die Firma TTB, Traunreut als günstigster Anbieter beauftragt wird.
- „Erschließung Baugebiet „Nirnharting-West“; Vergabe der Bauarbeiten zur Auftragung des Asphaltfeinschicht– (TOP 19) – bekannt gegeben werden kann, dass mit der Auftragung der Asphaltfeinschicht die Firma Oppacher, Haus beauftragt wird.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff:</b>
8	8	<b>Allgemeine Bekanntgaben</b>

#### **- Genehmigungsfreistellungen/ Isolierte Befreiungen**

1. Bgm. Herbert Häusl gab folgende Anträge bekannt, welche gemäß der Geschäftsordnung im Büroweg durch den 1. Bürgermeister entschieden worden sind:

- Genehmigungsfreistellung zur Erweiterung des bestehenden Carports (Rosenstraße 19)
- Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage (Alter Salzweg 9)
- Genehmigungsfreistellung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Geräteraum und überdachten Stellplatz (Alter Salzweg 7)

- Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Glasdach in Holzausführung (Römerstraße 13)

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff:
9	8	Sonstiges

- **Antrag der Anwohner im Bereich Gaden zur Errichtung einer Radfahrer- und Fußgängerunterführung**

Bürgermeister Herbert Häusl gab bekannt, dass ein Antrag mit Unterschriftsliste zur Errichtung einer Radfahrer- und Fußgängerunterführung von den Anwohnern in Gaden eingereicht wurde. Dieser Antrag wird zuständigkeitshalber an das Staatliche Bauamt in Traunstein weitergeleitet.

- **Bekanntgabe Sperrung Brücke in Gaden**

Es wurde bekannt gegeben, dass die Brücke in Gaden bei den Anwesen L. und G. ab dem 19.09.2016 gesperrt wird. Die Bauzeit wird circa 3 Monate dauern.

- **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/25 der Gemarkung Gaden (Alemannenstr. 6)**

Die Bürgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/25 der Gemarkung Gaden ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Die Bürgerin stellte vorerst eine Anfrage, da das Bauvorhaben von einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht.

Unter anderem soll die Garage anders situiert werden. Von Seiten der Mitglieder des Bau- und Werkausschusses wurden hinsichtlich der geplanten Garagensituierung keine Bedenken signalisiert, da bereits im Geltungsbereich eine ähnliche Bebauungsplanänderung durchgeführt wurde. Außerdem ist eine Terrassenüberdachung mit einem sehr flachen Pultdach geplant. Die Mitglieder signalisierten, dass einer Terrassenüberdachung aus Dachziegeln entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Farbe oder eventuell mit Glaselementen durchaus positiv gegenüberstehen. Die Terrassenüberdachung müsste jedoch mit mindestens 15 Grad errichtet werden. Nur unter diesen Bedingungen wird eine Befreiung bzw. eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt.

- **Maßnahme am Lohbach bei Graben**

Die Verwaltung gab bekannt, dass derzeit am Lohbach bei Graben Verbauarbeiten durchgeführt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 15.000,00 € bis 20.000,00 €. Gemäß der Geschäftsordnung dürfte der Bürgermeister über die Durchführung der geplanten Maßnahme entscheiden.